

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 39 /2021/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 19 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về tạo quỹ đất sạch để khai thác, thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Bến Tre

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 sửa đổi bổ sung Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4922/TTr-STNMT ngày 15 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tạo quỹ đất sạch để khai thác, thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ TP (để kiểm tra);
- TT TU, TT HĐND tỉnh (để báo cáo);
- Đoàn ĐBQH tỉnh (để báo cáo);
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ngành tỉnh;
- Sở Tư pháp (để tự kiểm tra);
- Đài PT và TH, Báo Đồng Khởi;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Ban Tiếp công dân (để niêm yết);
- Phòng: TH, KT, TCĐT;
- Lưu: VT, Ph.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Ngọc Tam



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Về tạo quỹ đất sạch để khai thác, thu hút
đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Bến Tre
(Ban hành kèm theo Quyết định số 39 /2021/QĐ-UBND
ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tạo quỹ đất sạch để khai thác, thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Bến Tre, bao gồm các nội dung sau:

1. Các quy định về việc tạo lập, phát triển quỹ đất sạch để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, các tổ chức có chức năng thực hiện;
2. Quản lý, đầu tư, khai thác quỹ đất công;
3. Hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận đất đai;
4. Nguồn vốn để tạo quỹ đất.

Những nội dung không quy định trong Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre;
2. Các cơ quan, đơn vị khác được giao quản lý, đầu tư, khai thác quỹ đất công;
3. Các tổ chức có đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản, tư vấn dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai; dịch vụ bán đấu giá bất động sản có đủ điều kiện để thực hiện việc khai thác quỹ đất sạch phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Quỹ đất sạch là các thửa đất, khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý chưa đưa vào khai thác, sử dụng, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, được xác định ranh giới, mốc giới, không bị tranh chấp, không bị lấn chiếm và sẵn sàng cho hoạt động đầu tư.

Điều 4. Nguyên tắc tạo lập, khai thác và sử dụng quỹ đất sạch

1. Việc tạo lập, khai thác, sử dụng quỹ đất sạch phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật;

2. Quỹ đất sạch được tạo lập phải sẵn sàng cho hoạt động đầu tư, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

3. Quỹ đất sạch được đưa vào sử dụng cho các công trình, dự án phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Chương II TẠO LẬP QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 5. Phạm vi tạo quỹ đất sạch

1. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 15b, Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

2. Quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đang quản lý hiện nay chưa đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả;

3. Quỹ đất tại những nơi có đầu tư công trình kết cấu hạ tầng hoặc đã xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng do nguồn vốn từ ngân sách nhà nước;

4. Quỹ đất cần phải đầu tư kết cấu hạ tầng, quỹ đất có tiềm năng lợi thế, có khả năng nâng cao giá trị kinh tế đất;

5. Quỹ đất nằm ngoài phạm vi xây dựng công trình kết cấu hạ tầng của dự án nhưng thuộc danh mục các khu đất nằm trong kế hoạch thực hiện đề án phát triển quỹ đất của các cơ quan, đơn vị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

6. Quỹ đất dôi dư do điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy mô, diện tích của dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất, giao đất thực hiện dự án đầu tư;

7. Các thửa đất không còn nhu cầu sử dụng do sắp xếp lại tổ chức hoặc chuyển đổi công năng, giảm nhu cầu sử dụng của các cơ quan, ban ngành các cấp trong tỉnh và các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn;

8. Quỹ đất thu hồi đối với các dự án đã hoàn thành khai thác tài nguyên, khoáng sản;

9. Đất bãi bồi ven sông, ven biển chưa đưa vào khai thác, sử dụng.

Điều 6. Điều kiện thực hiện phương án tạo quỹ đất sạch.

Các phương án tạo quỹ đất sạch phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Quỹ đất được sử dụng để tạo quỹ đất sạch thuộc quỹ đất nêu tại Điều 5 của Quy định này và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

2. Có phương án thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tiếp tục giải phóng mặt bằng trong trường hợp quỹ đất được giao quản lý nhưng chưa sạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư để tạo ra quỹ đất sạch;

3. Phương án tạo ra quỹ đất sạch phải xác định được cụ thể nguồn vốn, hiệu quả đầu tư; phương án tổ chức thực hiện;

4. Phương án tạo quỹ đất sạch phải phù hợp với quy hoạch của tỉnh; có tính khả thi cao nhằm tránh trường hợp tạo ra quỹ đất sạch nhưng không có dự án đầu

tur, dẫn đến đất chậm được đưa vào khai thác, sử dụng gây lãng phí tài nguyên đất, kinh phí giải phóng mặt bằng;

5. Về quy mô: Việc tổ chức thực hiện phải đảm bảo tính khả thi, hiệu quả, triển khai từ nhỏ, lẻ đến quy mô lớn, tập trung theo khả năng tài chính và mức độ và hình thức đầu tư;

6. Về tổ chức thực hiện: Ưu tiên triển khai thực hiện đối với quỹ đất công đang quản lý, đối với quỹ đất được tạo lập mới phải xác định tiềm năng, lợi thế, đảm bảo tính khả thi cao;

7. Về tính chất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre chịu trách nhiệm tổ chức, thực hiện phương án tạo quỹ đất sạch theo chủ trương, phương án cụ thể được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, nội dung phương án phải đảm bảo lợi ích chính đáng của người sử dụng đất trong vùng dự án, tạo thuận lợi trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện.

Điều 7. Phương thức tạo quỹ đất sạch.

1. Nhóm đối tượng.

a) Nhóm 1: Nhóm đất đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, các tổ chức được giao đất để quản lý theo quy định pháp luật;

b) Nhóm 2: Nhóm đất được giao để quản lý nhưng chưa sạch phải thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng, xử lý tài sản còn lại trên đất để tạo ra quỹ đất sạch;

c) Nhóm 3: Nhóm đất sạch được tạo lập mới do: chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đất nông nghiệp thuộc diện Nhà nước thu hồi theo Điều 64, Điều 65 Luật đất đai.

2. Phương thức tạo quỹ đất sạch trong trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Phương án tạo quỹ đất sạch phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho thực hiện theo hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các bước thực hiện như sau:

a) Lập phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Trên cơ sở giá đất cụ thể và các chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre lập phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thông qua Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với người sử dụng đất. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh phải được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng được các tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã và có trách nhiệm quản lý quỹ đất đã chuyển nhượng trong thời gian chờ Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất cho tổ chức có

chức năng quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc giao đất cho tổ chức, cá nhân trúng giá quyền sử dụng đất, trúng thầu dự án có sử dụng đất;

c) Trung tâm phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công tác chỉnh lý hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho chủ đầu tư;

đ) Tổng hợp kinh phí công tác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (chi phí chuyển nhượng theo chủ trương được phê duyệt áp dụng theo thời điểm chuyển nhượng), thông qua Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định phê duyệt;

e) Thực hiện các thủ tục thanh quyết toán theo hướng dẫn của Sở Tài chính, Kho bạc Nhà nước tỉnh và quy định của pháp luật về thanh quyết toán vốn ngân sách nhà nước.

3. Tạo đất sạch theo phương thức khai thác quỹ đất công nhưng chưa sạch.

Đối với quỹ đất được giao để quản lý, khai thác nhưng chưa sạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre thực hiện tiếp công tác giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch trước khi thực hiện dự án đầu tư, khai thác, phát triển quỹ đất.

Điều 8. Trình tự, thủ tục tạo quỹ đất sạch.

1. Lập danh mục tạo quỹ đất sạch.

Trên cơ sở quy hoạch phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, cơ quan liên quan xây dựng danh mục, dự kiến nguồn vốn thực hiện, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt danh mục tạo quỹ đất sạch.

2. Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt chủ trương tạo ra quỹ đất sạch.

3. Lập phương án tạo quỹ đất sạch

Khi có chủ trương và được giao nhiệm vụ tạo quỹ đất sạch, đơn vị được giao chủ động phối hợp với các ngành chức năng liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện có phương án tạo quỹ đất sạch, xúc tiến các thủ tục như: khảo sát thực địa, tổng hợp, phân tích số liệu phục vụ cho công tác lập dự án, với nội dung chính như sau:

- a) Tên, địa điểm thực hiện;
- b) Tên đơn vị được giao nhiệm vụ tạo quỹ đất sạch;
- c) Nêu rõ hiện trạng, quy mô, diện tích;
- d) Sự cần thiết và mục tiêu tạo quỹ đất sạch;
- đ) Sự phù hợp với quy hoạch của tỉnh;
- e) Dự kiến chi phí thực hiện;
- g) Nguồn vốn tạo quỹ đất;
- h) Thời gian, tiến độ thực hiện;

i) Đánh giá tính khả thi, hiệu quả.

4. Trình thẩm định, phê duyệt phương án.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án tạo quỹ đất sạch.

5. Triển khai phương án tạo quỹ đất sạch.

a) Khi có chủ trương và được giao nhiệm vụ tạo quỹ đất sạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre chủ động phối hợp với các ngành chức năng liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện có phương án tạo quỹ đất sạch xúc tiến các thủ tục như: khảo sát thực địa, trích lục hồ sơ địa chính, tổng hợp, phân tích số liệu phục vụ cho công tác lập phương án.

b) Sau khi phương án, kinh phí tạo quỹ đất sạch được UBND tỉnh phê duyệt, đơn vị được giao phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan, phòng Tài nguyên môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã trên địa bàn để tổ chức thực hiện.

Điều 9. Biện pháp tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre tổ chức thực hiện trên phạm vi toàn tỉnh, thống kê, tổng hợp và đề xuất giải pháp tạo ra quỹ đất sạch đối với các thửa đất được cấp thẩm quyền giao để quản lý; đối với các quỹ đất do địa phương, tổ chức, đang quản lý thì địa phương, tổ chức chịu trách nhiệm thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Đối với quỹ đất công ích thuộc khu vực nông thôn (xã) giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật (Điều 132 Luật Đất đai).

3. Đối với quỹ đất công ích thuộc phạm vi đô thị hoặc đất nông thôn có điều kiện thuận lợi trong khai thác, mời gọi đầu tư, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch, nhu cầu sử dụng đất, lộ trình chuyển giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre quản lý, khai thác tăng hiệu quả sử dụng đất.

Chương III ĐẦU TƯ VÀO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 10. Nhu cầu sử dụng quỹ đất sạch

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Hồ sơ về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 11. Xác định các dự án để đầu tư vào quỹ đất sạch

1. Các dự án được ưu tiên khi đầu tư vào quỹ đất sạch hiện có: Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc

cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan chức năng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xác định rõ mục đích, cơ cấu sử dụng quỹ đất; chức năng quy hoạch khu đất, các chỉ tiêu xây dựng công trình; tính khả thi để tạo quỹ đất sạch đưa ra đấu giá.

3. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

4. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải triển khai, sử dụng đất theo đúng mục đích, cơ cấu sử dụng đất; phù hợp với chức năng quy hoạch khu đất và chỉ tiêu xây dựng công trình được xác định trong phương án giá đất đã được phê duyệt.

Điều 12. Mức độ đầu tư vào quỹ đất sạch

Trên cơ sở chủ trương được cấp thẩm quyền phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre thực hiện đầu tư, tôn tạo vào quỹ đất sạch để nâng cao giá trị phục vụ mời gọi đầu tư với các mức độ như sau:

- a) Mời gọi đầu tư trực tiếp vào quỹ đất sạch hiện đang quản lý;
- b) San lấp mặt bằng trước khi mời gọi đầu tư;
- c) San lấp mặt bằng và thực hiện một phần việc đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

Điều 13. Hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận đất đai

1. Xúc tiến kêu gọi đầu tư

a) Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Khởi nghiệp tỉnh Bến Tre, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre là cơ quan đầu mối theo chức năng, nhiệm vụ, chủ động phối hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện trực tiếp mời gọi đối tác quy định tại Khoản 3, Điều 2 Quy định này hoặc thông qua phương tiện truyền thông đại chúng.

b) Hàng năm, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre phối hợp Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Khởi nghiệp lập danh mục mục đầu tư, khai thác quỹ đất công; đồng thời, lập dự toán chi phí quản lý, báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giới thiệu địa điểm đầu tư

a) Nhà đầu tư có nhu cầu về quỹ đất thực hiện dự án, liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Khởi nghiệp, các cơ quan chức năng khác để được hỗ trợ giới thiệu địa điểm đầu tư.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre phối hợp với Sở Xây dựng, Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Khởi nghiệp tỉnh Bến Tre, Sở Kế hoạch và Đầu tư, các cơ quan chức năng khảo sát, lựa chọn và giới thiệu địa điểm đầu tư.

3. Nội dung hỗ trợ

a) Hỗ trợ toàn bộ quá trình tiếp cận đất đai từ khi giới thiệu, lựa chọn địa điểm đầu tư đến khi bàn giao đất ngoài thực địa;

b) Hỗ trợ từng phần trong quá trình thực hiện bao gồm: giới thiệu địa điểm đầu tư, khảo sát lập dự án và các hình thức hỗ trợ khác theo quy định pháp luật;

c) Đối với đất nông nghiệp, việc hỗ trợ cho doanh nghiệp được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Chính phủ về khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh liên quan đến quy định về chính sách thúc đẩy tập trung đất đai, tạo quỹ đất để thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn tỉnh Bến Tre (Nghị quyết số 15/2018/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre).

d) Trong trường hợp có nhu cầu về quỹ đất để thực hiện dự án tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, doanh nghiệp liên hệ trực tiếp với: các Chủ đầu tư hạ tầng đối với các dự án đầu tư vào khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đối với các dự án đầu tư vào khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Các Chủ đầu tư hạ tầng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm hỗ trợ và tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận đất đai và tạo quỹ đất theo các ưu đãi đầu tư tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và các quy định hiện hành của pháp luật.

4. Giao đất cho doanh nghiệp

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre có trách nhiệm hỗ trợ, hoàn chỉnh hồ sơ, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định về trình tự, thủ tục pháp luật đất đai hiện hành.

Chương IV

QUẢN LÝ, KHAI THÁC QUỸ ĐẤT CÔNG

Điều 14. Nội dung và trách nhiệm quản lý quỹ đất công

1. Nội dung quản lý đất công:

- a) Quản lý ranh giới, mốc giới; không để lấn chiếm;
- b) Quản lý sử dụng đúng mục đích được giao, bảo vệ tài sản trên đất;
- c) Quản lý đầy đủ hồ sơ thửa đất theo quy định;

2. Trách nhiệm quản lý quỹ đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến

Tre:

a) Đăng ký việc quản lý sử dụng đất, quản lý đầy đủ hồ sơ các thửa đất được giao;

b) Phối hợp với chính quyền địa phương quản lý ranh giới, mốc giới; không để lấn chiếm; các khu đất công đều phải được khảo sát, đo đạc kiểm tra lại ranh giới, mốc giới. Trường hợp có tăng, giảm diện tích thì lập thủ tục điều chỉnh cho phù hợp thực tế để làm cơ sở quản lý sau này giao lại cho chủ đầu tư thực hiện dự án;

c) Xây dựng phương án đầu tư - phát triển quỹ đất và phương án khai thác quỹ đất trình cấp thẩm quyền phê duyệt;

d) Phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai đối với khu đất được giao;

đ) Đề xuất cấp thẩm quyền các vấn đề liên quan đến việc tạo quỹ đất sạch, phát triển và khai thác quỹ đất được giao;

e) Tổ chức bàn giao các thửa đất quản lý cho chủ dự án đối với các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trách nhiệm quản lý của các cơ quan, đơn vị liên quan:

a) Các khu đất công chưa khai thác, sử dụng thì cơ quan, đơn vị được giao quản lý có trách nhiệm bảo toàn diện tích được giao, thường xuyên kiểm tra, không để xảy ra tình trạng lấn chiếm;

b) Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý đất công chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra các vi phạm trong quá trình quản lý, khai thác hoặc để đất công bị lấn, chiếm;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã là cơ quan chịu trách nhiệm trực tiếp khi để xảy ra tình trạng lấn, chiếm đất công, đất công ích trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý.

Điều 15. Cơ quan, đơn vị quản lý quỹ đất công

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre quản lý:

a) Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 chưa giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư;

b) Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp đất nông nghiệp tại khu vực nông thôn);

c) Quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng; quỹ đất đã tạo lập và phát triển; quỹ đất phục vụ tái định cư;

d) Quỹ đất dôi dư sau sắp xếp lại tổ chức, trụ sở làm việc; nhà, đất có chủ trương thanh lý tài sản trên đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý: Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn (xã).

3. Các Chủ đầu tư hạ tầng quản lý Quỹ đất đã thu hồi thuộc các khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

4. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý Quỹ đất đã thu hồi thuộc các khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

5. Trong từng trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh có thể quyết định điều chỉnh quỹ đất công, đất công ích để giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý, khai thác hiệu quả, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội địa phương.

Điều 16. Xác lập pháp lý quỹ đất công

1. Cơ quan, đơn vị quản lý quỹ đất công có trách nhiệm khảo sát, xác định ranh giới, mốc giới, lập hồ sơ trích đo hoặc trích lục thửa đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính để xác lập pháp lý làm cơ sở quản lý.

2. Đối với quỹ đất dôi dư sau sắp xếp lại tổ chức, trụ sở làm việc; nhà, đất có chủ trương thanh lý tài sản trên đất, đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm

Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre phối hợp cơ quan, đơn vị liên quan tiếp nhận bàn giao mốc tại thực địa trên cơ sở đã được đo đạc xác định ranh giới chính xác, thực hiện thủ tục xác lập pháp lý, đưa vào quản lý và khai thác, sử dụng hiệu quả.

Điều 17. Lập và đăng ký danh mục khai thác quỹ đất công

1. Hàng năm, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre và Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, đăng ký danh mục đất công đang quản lý và cần khai thác trong năm sau, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nội dung báo cáo bao gồm: Vị trí, diện tích, hiện trạng đất đang sử dụng, quy hoạch hoặc định hướng quy hoạch, cơ sở pháp lý khu đất, tình trạng khai thác, tình trạng tranh chấp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định danh mục đất công cần khai thác trong năm sau trước ngày 30 tháng 10 hàng năm, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm cơ sở xây dựng phương án khai thác từng khu đất cụ thể.

Điều 18. Khai thác quỹ đất công

1. Nguyên tắc khai thác đất công

a) Quỹ đất công được khai thác phải là đất sạch và đã được đo đạc xác định cụ thể về diện tích, mốc ranh;

b) Quỹ đất công được khai thác phải phù hợp với quy hoạch, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đã được đăng ký vào danh mục khai thác đất công được phê duyệt, ngoại trừ trường hợp khai thác dưới 12 tháng (Điểm d, Khoản 3, Điều này);

c) Đã lập phương án khai thác quỹ đất công và được cấp thẩm quyền phê duyệt;

d) Đất công do cơ quan, đơn vị nào quản lý thì cơ quan, đơn vị đó lập phương án khai thác quỹ đất công và trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

đ) Việc khai thác quỹ đất công để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng phải được lập thành đề án và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Phương án khai thác quỹ đất:

a) Đối với nhóm 1: Khai thác theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

b) Đối với nhóm 2: Lập phương án giải phóng mặt bằng để khai thác quỹ đất theo Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

c) Đối với nhóm 3: Lập phương án thu hồi đất nông nghiệp và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này (đất công ích) được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

3. Các hình thức khai thác quỹ đất công

a) Khai thác trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013;

b) Khai thác trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013;

c) Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với quỹ đất được khai thác để tạo vốn theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được hoàn trả từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất và nguồn vốn hợp pháp khác.

d) Đối với các trường hợp khai thác dưới 12 tháng: không thuộc danh mục Phương án khai thác quỹ đất công được phê duyệt vì mang hình thức tạm giao, ngắn hạn để người được giao có trách nhiệm quản lý vừa tạm khai thác. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre kết hợp địa phương tổ chức thực hiện.

Chương V

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, QUYẾT TOÁN VỐN TẠO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 19. Nội dung ứng vốn ngân sách để tạo quỹ đất sạch

Nội dung ứng vốn ngân sách được thực hiện theo Khoản 2, Điều 5 Quyết định số 12/2019/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ phát triển đất tỉnh Bến Tre.

Điều 20. Chi phí đầu tư tạo quỹ đất sạch

1. Chi phí chuẩn bị đầu tư: khảo sát đo đạc, cắm mốc, trích lục thông tin khu đất, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán và các chi phí hợp lý khác tùy theo mức độ đầu tư tạo quỹ đất sạch;

2. Chi phí thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo ra quỹ đất sạch;

3. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất sạch để nâng cao giá trị sử dụng của khu đất nhằm thực hiện công tác đấu giá đất;

4. Chi phí lập phương án khai thác quỹ đất bao gồm chi phí lập quy hoạch xây dựng xác định chức năng sử dụng của khu đất, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật để đầu tư hạ tầng nâng cao giá trị sinh lợi khu đất, thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá trị của khu đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm khu đất để phục vụ cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 21. Quản lý chi phí đầu tư

1. Chi phí đầu tư phát triển quỹ đất tạo ra quỹ đất sạch để thu hút đầu tư bao gồm các chi phí theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9 tháng 2 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tối đa không vượt suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hàng năm.

3. Việc tính toán, thẩm định chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng thực hiện theo phân cấp quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 22. Các nguồn vốn thực hiện

1. Vốn của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre hoặc vốn ngân sách địa phương;
2. Quỹ Phát triển đất tỉnh Bến Tre;
3. Vốn vay được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương.

Điều 23. Sử dụng nguồn vốn

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre xin chủ trương Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho ứng vốn Quỹ phát triển đất tỉnh Bến Tre hoặc vốn vay từ các tổ chức tính dụng hợp pháp để tổ chức thực hiện.

Điều 24. Quyết toán phương án tạo quỹ đất sạch

Việc sử dụng quỹ đất có nguồn gốc từ Ngân sách, tiền đầu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thu được xử lý như sau: Sau khi khấu trừ các chi phí hợp lý thì nộp toàn bộ vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại khoản 4, Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

1. Sở Tài nguyên và Môi trường
 - a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh:
 - Thành lập Ban chỉ đạo cấp tỉnh để chỉ đạo thực hiện xây dựng kế hoạch rà soát, kiểm kê quỹ đất đưa vào khai thác tạo nguồn vốn;
 - Chỉ đạo tổ chức hướng dẫn, tập huấn, kiểm tra đối với các cấp chính quyền địa phương, các Sở, ngành liên quan nhằm triển khai nhiệm vụ đúng quy định và hoàn thành đúng tiến độ thời gian quy định;
 - Phê duyệt kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất để tạo nguồn vốn và chỉ đạo tổ chức thực hiện phương án.
 - b) Trên cơ sở kết quả rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ngành liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung công việc sau:
 - Chủ trì tổ chức thực hiện việc rà soát, kiểm kê quỹ đất hàng năm, đề xuất giải pháp khai thác sử dụng quỹ đất sạch để tạo nguồn vốn và chịu trách nhiệm tổng hợp, cung cấp danh sách các tổ chức đang quản lý sử dụng đất; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định phương án tạo quỹ đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án tạo quỹ đất sạch. Cung cấp danh sách, vị trí, sơ đồ để phục vụ công tác điều tra việc sử dụng đất. Đối với khu đất của tổ chức chưa có bản đồ địa chính hoặc chưa có bản trích đo địa chính thì đề nghị Tổ chức Phát triển quỹ đất đo đạc hoặc thuê đơn vị tư vấn đo đạc và tổ chức thẩm định kết quả trích đo địa chính khu đất;
 - Cung cấp các bản trích lục, trích sao địa chính khu đất của các tổ chức (dạng giấy và dạng số), các cơ quan, đơn vị sử dụng đất; tình hình cấp giấy chứng nhận của các phường, xã, thị trấn; thực hiện việc chỉnh lý biến động khu đất;

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre là đơn vị chủ trì giúp Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất, dự toán kinh phí và tổ chức việc thực hiện, phối hợp các cơ quan, đơn vị tiến hành rà soát quỹ đất, tổng hợp báo cáo kết quả và xây dựng phương án khai thác quỹ đất theo đối tượng phân nhóm và lập phương án khai thác nêu tại Điều 10 Quy định này trình Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các Sở, ngành liên quan thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

2. Sở Tài chính:

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị tham mưu cấp thẩm quyền bố trí nguồn vốn thực hiện nhiệm vụ phát triển quỹ đất theo quy định của Luật ngân sách nhà nước, Luật đất đai, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc lựa chọn nhà đầu tư.

b) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đề xuất các giải pháp tạo quỹ đất sạch.

c) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung vốn hoạt động hàng năm cho Quỹ phát triển đất tỉnh Bến Tre.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc:

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, các Ban, ngành tổ chức triển khai việc kiểm kê quỹ đất của các tổ chức đạt kết quả theo đúng kế hoạch và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Chuẩn bị nội dung, số liệu, tài liệu có liên quan để phối hợp các Sở, ngành có liên quan kiểm kê quỹ đất trên địa bàn.

c) Chỉ đạo Tổ chức Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xử lý các tồn tại liên quan đến việc quản lý, bàn giao đất trên địa bàn.

d) Tiến hành rà soát, đề xuất vị trí khả thi tạo quỹ đất sạch, chịu trách nhiệm báo cáo quỹ đất do cơ quan, đơn vị, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã đang quản lý.

5. Các Sở, ban, ngành có liên quan

Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc:

a) Tiến hành rà soát, chịu trách nhiệm báo cáo quỹ đất các tổ chức thuộc Sở, ban, ngành mình quản lý hiện nay bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giám hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

b) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan để xử lý các vấn đề vướng mắc liên quan đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao mặt bằng.

Điều 26. Trách nhiệm của các tổ chức quản lý, khai thác, sử dụng đất

a) Các các tổ chức quản lý, khai thác, sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến Quy định này; rà soát, kê khai đầy đủ, trung thực, đúng hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng đúng mục đích, diện tích đất của tổ chức mình.

b) Hệ thống lại toàn bộ các tài liệu có liên quan đến đất đai; phối hợp với đơn vị được giao nhiệm vụ kiểm kê, rà soát đất đai của tổ chức mình.

Điều 27. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc các Sở, ban, ngành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.